



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2023/BA/010

am 21.09.2023 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Haas, Stefan

Heitmeier, Thomas Josef

Märkl jun., Josef

Pfeil jun., Josef

Schuster, Markus

Nichtanwesend waren:

Fritz, Bernhard	entschuldigt
Göttler, Roswitha	entschuldigt
Groß, MdL, Johann	entschuldigt
Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.	entschuldigt
Landry, Wilfred, Dr.	entschuldigt
Schallermayer, Johann	entschuldigt

Weitere Anwesende:

4 Zuschauer

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.
Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Robert Axtner

Schifführer/in: Christine Ramsteiner

Beginn: 18:30 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 06.07.2023
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 2.1. Neubau eines Tanklagers für Heizöl mit 2 Stück 100 m³ Lagerbehälter und einer Versorgungsanlage Füllcomat, Bauort: nahe Fürstenfelder Straße, Bergkirchen-GADA, Fl.Nr. 478 Gemarkung Feldgeding
 - 2.2. Neubau von 2 Güllehochbehältern, Tektur zum Neubau von einem Güllehochbehälter, Bauort: Kanalstraße 6, Günding, Fl.Nr. 652 Gemarkung Günding
 - 2.3. Neubau eines Tierwohlstalls f. Milchvieh und kuhgebundener Kälberaufzucht mit Räumen für Milchverarbeitung und Direktvermarktung, Bauort: Kanalstraße 6, Günding, Fl.Nr. 652 Gemarkung Günding
 - 2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen, Bauort: Ludwig-Thoma-Straße 70, Unterbachern, Fl.Nr. 771 Gemarkung Oberbachern
 - 2.5. Neubau eines kleinen Einfamilienhauses, Bauort: Ludlstraße 9, Günding, Fl.Nr. 15/3 Gemarkung Günding
 - 2.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bauort: Frühlingsweg 5, Eisolzried, Flur-Nr. 579/18 Gemarkung Eisolzried
 - 2.7. Anbau eines Balkons, Bauort: Sattlerstraße 22, Lauterbach, Fl.-Nr. 158/30, Gemarkung Lauterbach
 - 2.8. Anbau an ein Einfamilienhaus, Bauort: Ludwig-Thoma-Str. 47, Unterbachern, Fl.Nr. 780 Gemarkung Oberbachern
3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 3.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bauort: Dachauer Str. 40, Feldgeding, Fl.Nr. 67/5 Gemarkung Feldgeding
4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
 - 4.1. Neubau eines Einfamilienhauses, Bauort: Himmelreichstr. 2, Neuhimmelreich, Fl.Nr. 814/4 Gemarkung Günding
 - 4.2. Neubau einer Doppelhaushälfte, Bauort: Zimmererweg, Feldgeding, Fl.Nr. 387/15 Gemarkung Feldgeding
 - 4.3. Neubau eines Rinderstalles, Bauort: Eichenweg, Günding, Fl.Nr. 9 Gemarkung Günding
5. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 - "südöstlich St 2063, nordöstlich B304 der Gemeinde Karlsfeld, Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 21.09.2023

Seite: 3

- 3, § 4 Abs. 2 BauGB
6. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Hauptsiedlungsgebiet Dachau der großen Kreisstadt Dachau, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
7. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 06.07.2023

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2. Bauanträge/Bauvoranfragen

2.1. Neubau eines Tanklagers für Heizöl mit 2 Stück 100 m³ Lagerbehälter und einer Versorgungsanlage Füllcomat, Bauort: nahe Fürstenfelder Straße, Bergkirchen-GADA, Fl.Nr. 478 Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Der Tektur zur genehmigten Fernwärmeabsicherungsanlage zum Einbau eines bivalenten Brenners für Erdgas und Heizöl EL anstelle der Erdgasbrenner, sowie der Errichtung einer Tankanlage für Heizöl (2 je 100.000 l fassende Tanks und einer Abfüllstation, Typ Füllcomat) auf dem Grundstück Fl.Nr. 478 der Gemarkung Feldgeding wird als privilegiertes Bauvorhaben zur öffentlichen Versorgung mit Wärme im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugestimmt.

Die brandschutzrechtlichen- und Umweltbelange sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Bei der Ausführung ist auf evtl. notwendige Abstände zur Starkstromleitung und Gasleitung der Stadtwerke Dachau zu achten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.2. Neubau von 2 Güllehochbehältern, Tektur zum Neubau von einem Güllehochbehälter, Bauort: Kanalstraße 6, Günding, Fl.Nr. 652 Gemarkung Günding

Beschluss:

Der Tektur zum Neubau von einem Güllehochbehälter auf dem Grundstück Fl.Nr. 652 der Gemarkung Günding wird im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB zugestimmt, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind das Amt für Landwirtschaft, der Technische Umweltschutz, das Staatliche Bauamt Freising und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen und zu prüfen, ob durch den größeren Hochbehälter geänderte Geruchsbelästigungen ausgehen und der notwendige Abstand zur Wohnbebauung und zum FFH-Gebiet gewahrt ist.

Die Gemeinde Bergkirchen ist von der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu informieren.

Der beantragten Abweichung bzw. Überschneidung der Abstandsflächen wird zugestimmt.

Für die Löschwasserversorgung ist lediglich der Grundsatz von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden auf 1,5 bar gewährleistet. Inwieweit dies ausreichend ist, kann seitens der Gemeinde Bergkirchen nicht beurteilt werden.

Der geänderten Zufahrt über die Brucker Straße (Staatsstraße 2339) anstelle der bestehenden Anbindung über die Kanalstraße wird vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Freising zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.3. Neubau eines Tierwohlstalls f. Milchvieh und kuhgebundener Kälberaufzucht mit Räumen für Milchverarbeitung und Direktvermarktung, Bauort: Kanalstraße 6, Günding, Fl.Nr. 652 Gemarkung Günding

Beschluss:

Der Tektur zum Neubau eines Tierwohlstalls für Milchvieh mit kuhgebundener Kälberaufzucht mit Räumen für Milchverarbeitung und Direktvermarktung auf dem Grundstück Fl.Nr. 652 der Gemarkung Günding wird im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Folgenden Änderungen und Ergänzungen wird zugestimmt:

- Beim Besucherraum wurde ein Getränkelager ergänzt.
- Der Raum für Lager / Technik wird bis zum Hofladen erweitert und nur noch als Technikraum genutzt. Daher endet der Gang an der Wand zum Technikraum und der Zugang von außen entfällt hier.
- Bei den beiden Räumen für die automatischen Melksysteme wurde die Melkgrube inklusive Stufen hinunter ergänzt.
- Der Hofladen wird etwas verkleinert zugunsten des Büros Hofladen.
- Das Lager und die vorgelagerte Warenannahme werden etwas vergrößert.
- Dafür wird die Kühlung verkleinert. Zudem wird hier ein weiterer Raum für Warenannahme vorgelagert.
- Die Anordnung von Fenstern und Türen sowie teilweise deren Größe und Optik bei der Anschleppung für Milchverarbeitung und Direktvermarktung wurden verändert.
- Die Anordnung von Fenstern und Türen sowie teilweise deren Größe und Optik auf der westlichen Giebelseite wurden verändert.
- Die Zugangswege von der Liegefläche im Kompostierungsstall zu den Strohboxen in der Anschleppung wurden geändert.
- Das Windschutznetz vor der Anschleppung für Tierhaltung entfällt.
- Auf der östlichen Giebelseite wird die Anordnung und Art der Tore verändert.
- Der Übertrieb über den Futtertisch wird an die Abtrennung zu den Trockenstehern angegliedert.
- Anstatt von 3 Kalbinnen zwischen 24 und 26 Monaten soll nun 1 Kalbin dieses Alters im neuen Stall gehalten werden. Deshalb ist am anderen Ende der Jungviehseite etwas mehr Platz für den Abwurfschacht für Gülle bzw. die Antriebstechnik der Schieberentmistungsanlage.
- Die Gülleführung ändert sich: Anstatt eines Querkanals verläuft nun ein weiterer Güllekanal unterhalb des Futtertischs. Auch die Gülle aus den Abwurfschächten bricht zunächst in Kanal 2 bzw. 4, dann in Kanal 3. Von Kanal 3 aus gelangt die Gülle in die Vorgrube mit Pumpleitung zum Güllehochbehälter. Da nun 3 Güllekanäle mehr errichtet werden sollen, wurde der Nachweis über die Einstauhöhe von Güllekanälen um die Berechnungen für diese 3 Kanäle ergänzt.
- Der Bereich ab dem Fressgang bis zu den Liegeboxen der Kalbinnen wurde jeweils um 10 cm niedriger gesetzt.
- Anstatt mit Dachziegeln soll der Stall komplett mit Dachdämmblech eingedeckt werden. Die Dachneigung bleibt aber bei 18°.
- Die Ansichten wurden entsprechend der oben genannten Änderungen angepasst.
- Die Lichtflächen im südwestlichen Giebel entfallen.
- Der Stall soll anstatt teilweise mit Lochblech nun auf allen Seiten mit Lärche verkleidet werden.
- Des Weiteren wurde das Logo des Maisingerhofs ergänzt.
- Auf der Westseite soll das Windnetz über die ganze Länge verbaut werden. Die Hubfenster entfallen.
- Da nur ein Güllehochbehälter errichtet werden soll (siehe Tektur dazu) wurden die Ansichten dahingehend angepasst.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind das Amt für Landwirtschaft, der Technische Umweltschutz, das Staatliche Bauamt Freising und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen und zu prüfen, ob durch den Tierwohlstall für Milchvieh Geruchsbelästigungen ausgehen und der notwendige Abstand zur Wohnbebauung und zum FFH-Gebiet gewahrt ist.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 21.09.2023

Seite: 7

Die Gemeinde Bergkirchen ist von der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu informieren.

Der geänderten Zufahrt über die Brucker Straße (Staatsstraße 2339) anstelle der bestehenden Anbindung über die Kanalstraße wird vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Freising zugestimmt.

Der beantragten Abweichung bzw. Überschneidung der Abstandsflächen wird zugestimmt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den bestehenden Wasseranschluss über die Kanalstraße. Für die Löschwasserversorgung ist lediglich der Grundschutz von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden auf 1,5 bar über die Kanalstraße gewährleistet. Inwieweit dies ausreichend ist, kann seitens der Gemeinde Bergkirchen nicht beurteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen, Bauort: Ludwig-Thoma-Straße 70, Unterbachern, Fl.Nr. 771 Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Der Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage mit einer Größe von 9,00 m x 3,50 m statt dem Stellplatz Nr. 3 auf dem Grundstück Fl.Nr. 771 der Gemarkung Oberbachern wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.5. Neubau eines kleinen Einfamilienhauses, Bauort: Ludlstraße 9, Günding, Fl.Nr. 15/3 Gemarkung Günding

Die Bauvoranfrage konnte aufgrund fehlender Unterlagen nicht behandelt werden und wird in der nächsten Bauausschusssitzung am 12.10.2023 behandelt.

2.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bauort: Frühlingsweg 5, Eisolzried, Flur-Nr. 579/18 Gemarkung Eisolzried

Beschluss:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 579/18 der Gemarkung Eisolzried mit einer Größe von 12,99 m x 9,99 m, E+I+D, Dachneigung 45 Grad sowie eine Doppelgarage mit einer Größe von 6,50 m x 6,02 m im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 53, Am Frühlingsweg, Eisolzried wird zugestimmt.

Der Befreiung zur Errichtung des Balkons und der Terrasse außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt.

Der Befreiung einer grauen bzw. anthrazitfarbenen Pfannendacheindeckung wird zugestimmt.

Der Befreiung zur Errichtung von Dachfenstern mit einer lichten Glasfläche von jeweils max. 1,6 m² anstelle 0,8 m² wird zugestimmt.

Der Befreiung zur Überschreitung des zulässigen Garagenbauraums um 1 m Richtung Westen wird zugestimmt.

Der Befreiung der Garage 0,65 m höher als die Nachbargarage, sowie einer anderen Dacheindeckung wird zugestimmt.

Der Befreiung von einer Wandhöhe von max. 3,05 m bei Garagen wird, ohne Abschleppen des Garagendaches, zugestimmt.

Der Befreiung zur Errichtung von Schleppdachgauben/Pulldachgauben mit einer Ansichtshöhe von 1,785 m anstelle 1,25 m wird zugestimmt.

Der Befreiung der Grundfläche für das Wohnhaus mit Terrasse und Balkon, sowie Doppelgarage (inkl. Zuwegung und Zufahrt) mit 234 m² wird zugestimmt.

Der Befreiung zur Errichtung des Wohnhauses mit einer Wandhöhe von 4,0 m, gemessen von OKFB EG bis OK Dachhaut wird zugestimmt.

Laut Bebauungsplan sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei jeweils ein Garagenstellplatz nachzuweisen ist.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.7. Anbau eines Balkons, Bauort: Sattlerstraße 22, Lauterbach, Fl.-Nr. 158/30, Gemarkung Lauterbach

Beschluss:

Dem Anbau eines Balkons mit einer Größe von 4 m x 3 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 158/30 der Gemarkung Lauterbach wird im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 85, Lauterbach, Sattlerstraße zugestimmt.

Der beantragten Befreiung von der Festsetzung 4 zur Errichtung des Balkons außerhalb der Baugrenzen mit 12 m² wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.8. Anbau an ein Einfamilienhaus, Bauort: Ludwig-Thoma-Str. 47, Unterbachern, Fl.Nr. 780 Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Dem Anbau an das bestehende Wohnhaus mit einer Größe von 6,41 m x 5,49 m, E+D, Dachneigung 45 Grad auf dem Grundstück Fl.Nr. 780 der Gemarkung Oberbachern wird im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge

3.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bauort: Dachauer Str. 40, Feldgeding, Fl.Nr. 67/5 Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 11 m x 9 m, E+I+D, Dachneigung 27 Grad mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 67/5 der Gemarkung Feldgeding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, Feldgeding, Kienaderweg wird im Genehmigungsverfahren zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Herr Bürgermeister Axtner wird beauftragt, diesen Antrag als laufende Angelegenheit zu behandeln und in der nächsten Sitzung zur nachträglichen Genehmigung auf die Sitzung zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

4.1. Neubau eines Einfamilienhauses, Bauort: Himmelreichstr. 2, Neuhimmelreich, Fl.Nr. 814/4 Gemarkung Günding

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der beantragten Befreiung zur Errichtung einer Geschossfläche von 218,50 m² bei der Errichtung eines Einfamilienhauses anstelle der aus-

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 21.09.2023

Seite: 11

nahmsweise zulässigen weiteren Wohnung mit max. 125 m² Geschossfläche gem. Nr. 2 b Absatz 3 und stimmt dieser nachträglich zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

4.2. **Neubau einer Doppelhaushälfte, Bauort: Zimmererweg, Feldgeding, Fl.Nr. 387/15 Gemarkung Feldgeding**

Beschluss:

Der Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 387/15 der Gemarkung Feldgeding mit einer Größe von 11,00 m x 6,97 m, E+I+D, Dachneigung 35 Grad im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring wird im Genehmigungsverfahren nachträglich zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

4.3. **Neubau eines Rinderstalles, Bauort: Eichenweg, Günding, Fl.Nr. 9 Gemarkung Günding**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 28.08.2019 BV180708 zum Neubau eines Rinderstalls zur Kenntnis und stimmt dieser nachträglich zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

5. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 - "südöstlich St 2063, nordöstlich B304 der Gemeinde Karlsfeld, Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 – „südöstlich St 2063, nordöstlich B304“ der Gemeinde Karlsfeld und stimmt dem Schreiben der Gemeinde, wonach weder Einwände noch Bedenken erhoben werden, zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

6. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Hauptsiedlungsgebiet Dachau der großen Kreisstadt Dachau, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Entwurf zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Großen Kreisstadt Dachau und stimmt dem Schreiben der Gemeinde, wonach es weder Anregungen noch Bedenken gegen den Entwurf zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) gibt, zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	6
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

7. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Der 1. Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und leitet auf den nichtöffentlichen Teil über.

Robert Axtner
Vorsitzender
Erster Bürgermeister

Christine Ramsteiner
Schriftführer/in